

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

31/10/2021

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

13/02/2022

תכנית מס' 101-0956904

תאריך

יו"ר הוועדה המחוזית

בניין מגורים מעל קומת מסחר בפרוייקט "נווה הפסגה", ירושלים.

תכנון זמין

מונה הדפסה 10

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין

מונה הדפסה 10



תכנון זמין

מונה הדפסה 10

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תאור התכנית והרקע להגשתה

התכנית מוגשת בחלקה 190 בגוש 31304 בפרוייקט "נווה הפסגה", בשכונת פסגת זאב, ירושלים.
התכנית 7928 החלה במגרש מייעדת את החלקה לאזור מסחרי מיוחד.
והיא מאשרת בניית קומת מסחר אחת מעל הקרקע וקומת מחסנים תת קרקעית.
התוכנית מציעה הרחבת קומת המסחר, בניית קומת תעסוקה ו-4 קומות מגורים עבור 11 יח"ד חדשות, ותוספת 2 קומות תת קרקעיות עבור חניות ומחסנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

בניין מגורים מעל קומת מסחר בפרוייקט "נווה הפסגה", ירושלים.

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

101-0956904

מספר התכנית

0.646 דונם

שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
	קואורדינאטה X	223629
	קואורדינאטה Y	637803

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה פסגת זאב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
31304	מוסדר	חלק	190	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
7928	50

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
23/05/2006		3320	5531	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 7928 בתחומה.	החלפה	7928
30/01/2000		2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5022/א. הוראות תכנית מק/5022/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/5022/א



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אוריה שוהט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אוריה שוהט		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		21: 12 27/01/2022	אוריה שוהט	27/01/2022	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא		13: 03 03/03/2021	יורם אלישיב	13/01/2022	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			ב.י. נווה הפסגה מסחר בע"מ	ירושלים	זרחי ישראל	9	02-5945888		yoriel@yzt. co.il

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אוריה שוהט	101729		ירושלים	מענה שימחה	39	073-7419330		office@ekarc .co.il
	מודד	יורם אלישיב	985		ירושלים	הרכבים	9	02-6793012		office@elyas hiv1.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הרחבת קומת מסחר ותוספת קומת תעסוקה ו-4 קומות למגורים עבור 11 יח"ד חדשות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן: מאזור מסחרי מיוחד למגורים מסחר ותעסוקה.

2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:

- קביעת בינוי להרחבת קומת המסחר.

- קביעת בינוי לתוספת קומת תעסוקה.

- קביעת בינוי לתוספת 4 קומות מגורים לשם תוספת 11 יח"ד.

- קביעת בינוי לתוספת 2 קומות חניות ומחסנים מתחת לקרקע.

2.2.3 שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.

2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח.

2.2.5 קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית, כאמור.

2.2.6 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד		תאי שטח
מגורים מסחר ותעסוקה		1
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מגורים מסחר ותעסוקה	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים מסחר ותעסוקה	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מסחרי מיוחד	646	100
סה"כ	646	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים מסחר ותעסוקה	646.41	100
סה"כ	646.41	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים
	מסחר, תעסוקה, מעונות, מרפאות, מגורים ומגורים להשכרה.
4.1.2	הוראות
א	<p>איכות הסביבה</p> <p>1. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (גי') לתכנון מונה הדפסה 10 תכנון זמין</p> <p>התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p> <p>2. עבור שימושי המסחר, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>א. מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה, היות והתכנית נמצאת בליבו של איזור מגורים, לא תותר השמעת מוסיקה וכריזה מחוץ לכותלי בתי העסק ובמרחב הציבורי.</p> <p>ב. מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון.</p> <p>ג. הבנייה תבוצע לפי תקן 5281 בנייה ירוקה.</p> <p>ד. במידה ונדרש שנאי על ידי חברת חשמל, לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או אי מטעמו ובתיאום עם חברת החשמל.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>חניה תפעולית, במידת הצורך, תהיה בתחום הדרך.</p> <p>תקן חניה:</p> <p>תקן חניה למסחר, תעסוקה ומשרדים יהיה 1: 60 (מ"ר עיקרי)*</p> <p>תקן חניה לדירות למגורים יהיה 1: 1</p> <p>תקן חניה לדירות להשכרה יהיה 1: 2</p> <p>*כחלק מפתרון החניה למסחר, תעסוקה ומשרדים יתאפשר חניה מחוץ לתחום המגרש בהתאם להוראות תב"ע 7928</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ד	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ה	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p>



4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
	<p>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 100:1, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>תנאי למתן היתר הבניה יהיה אישור מאת המחלקה לאיכות הסביבה בעירית ירושלים ואישורה עבור שימושים מסחריים.</p> <p>תנאי להיתר נטיעת עצים בוגרים עפ"י דרישות המחלקה.</p>
ו	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>80% מהדירות המוצעות יוגדרו כדירות להשכרה לתקופה של 10 שנים.</p> <p>1. תקופת ההשכרה: כל הדירות ו/או חלק מהם תיקבענה כדירות בשימוש שלדירות להשכרה לתקופה של 10 שנים לפחות, יח"ד אלו יחויבו בהשכרה של 10 שנים לפחות מיום מתן טופס איכלוס בתקופה זו לא יותר בהן שימוש של מגורים שלא להשכרה.</p> <p>2. הדירות להשכרה יהיה בבעלות היזמים במשך תקופת ההשכרה לאניתן יהיה למכור את הדירות להשכרה באופן נפרד או מפוצל או בחלקים בין במישרין ובין בעקיפין למעט אם מכירת היחידות האמורות והשטחים המשותפים הקשורים לדיור להשכרה האמורים הינה לעד 2 גורמים או חברה ולשם ניהולם כמגורים להשכרה.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערה לפי סעיף 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשעב 2011 בדבר יעוד הדירות להשכרה לתקופה המנויה בס"ק 1 לעיל מיום מתן טופס איכלוס.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בהתאם לחוק המקרקעין בדבר הימנעות מעשית עסקה ביחידות הדיור המיועדות להשכרה ובשטחים המשמשים את היחידות הדיור להשכרה לתקופה המנויה בס"ק 1 לעיל.</p> <p>5. בכל תקופת ההשכרה (10 שנים לפחות), ממתן טופס איכלוס, שטחי הבניין אשר יהיו בשימוש מגורים להשכרה, לרבות שטחי המחסנים והחניות למגורים, ינהלו ע"י חברת ניהול ואחזקה עבור היזמים.</p> <p>6. בחלוף תקופת ההשכרה, יותר ביחידות הדיור שימוש רגיל של מגורים, וכל ההוראות המיוחדות לעניין "דיור להשכרה" יבוטלו.</p>
ז	<p>ניהול מי נגר</p> <p>ייוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הפנוי מבינוי, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>
ח	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח הבינוי מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.</p> <p>ב. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין</p>

מגורים מסחר ותעסוקה	4.1
<p>קו הבניין ייחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002.</p> <p>ג. סעיף שלביות הביצוע הינו מחייב וכל שינו ממנו ייחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
							סה"כ שטחי בניה			150	380		1	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה		
							410			90	320		1	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה		
							2378	(1) 1170		288	920		1	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה		
(5)	(5)	(5)	2	(4) 6	(3) 25.25	11	63	333	3318	(2) 1170		528	1620	646	1	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה



אחורי תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מ"ר (מ"ר) מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי			
		1	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
		1	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
195		1	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
195	(5)	1	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

הערה לשימוש של "מגורים": שימוש זה כולל בתוכו מגורים ומגורים להשכרה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ניתן יהיה להוסיף שטחי חניה ככל שיידרש לפי התקן.
- (2) שטחי החניה מיועדים למגורים, מסחר ותעסוקה.
- (3) $681.45 = 25.25$.
- (4) + קומת יציאה לגג העליון.
- (5) כמפורט בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1 חיזוק מבנים, תמא / 38

היתר לתוספות הבניה לבניין הקיים, מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה, לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניית בניין חדש	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בנייה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית כ-15 שנים מיום אישורה.

